

POKYN

k nařízení vlády č. 136/2018 Sb. o použití peněžních prostředků
Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na modernizaci
nebo pořízení obydlí

Vysvětlení a postupy k podpoře spojené s pořízením obydlí dle
§ 2 písm. c) výše uvedeného NV:

Úvěr nelze poskytnout:

- žadateli, který je v době podání žádosti o poskytnutí úvěru vlastníkem či spoluvlastníkem obydlí nebo členem bytového družstva a je současně nájemcem družstevního bytu, nebo jehož manžel či registrovaný partner je v době podání žádosti o poskytnutí úvěru vlastníkem či spoluvlastníkem obydlí nebo členem bytového družstva a je současně nájemcem družstevního bytu,
- opakovaně stejnému žadateli ani jinému žadateli, který žije v domácnosti s příjemcem úvěru, vyjma zletilého dítěte žadatele, nebo sourozence žadatele,
- žadateli, kterému byly poskytnuty peněžní prostředky podle nařízení vlády č. 97/2002 Sb., nařízení vlády č. 616/2004 Sb., nařízení vlády č. 28/2006 Sb., nařízení vlády č. 100/2016 Sb.,
- žadateli, jehož manželovi nebo registrovanému partnerovi byly poskytnuty prostředky podle výše uvedených nařízení vlády,
- v případě, že by peněžní prostředky úvěru měly být použity na splátky jiného úvěru,
- na obydlí, které se nachází v záplavovém území; to neplatí v případě, že je obydlí pojistitelné proti povodni a je pro něj vydáno souhlasné stanovisko vodoprávního úřadu s případnými omezujícími podmínkami pro výstavbu,
- na byt, jehož podlahová plocha přesáhne 75 m², nebo na rodinný dům, jehož podlahová plocha přesáhne 140 m²; podlahová plocha bytu nebo rodinného domu nezahrnuje balkon a lodžii.

Peněžní prostředky z poskytnutého úvěru lze použít výhradně na účel uvedený ve smlouvě.

V žádosti o úvěr je nezbytně nutné vyplnit výši vlastních zdrojů. Tyto vlastní zdroje musí tvořit minimálně 20 % nákladů na pořízení obydlí. Po pořízení obydlí doloží příjemce čestné prohlášení o výši celkových skutečných nákladů na pořízení obydlí (viz formulář dostupný na www.sfrb.cz), tzn. výše vlastních zdrojů, výše poskytnutého úvěru jinou osobou, byl-li sjednán, a úvěru od SFRB. Součet prostředků z úvěru SFRB a z úvěru jiné osoby nesmí překročit 80% uznatelných nákladů na pořízení obydlí. Bude-li tento procentní limit překročen, bude příjemce úvěru vyzván k okamžitému vrácení části úvěru.

1. Výstavba rodinného domu, změna stavby nebo její části na obydlí

Vymezení účelu použití úvěru:

Úvěr lze použít zejména na výdaje související s výstavbou rodinného domu anebo změnou stavby nebo její části na obydlí.

Úvěr nelze použít na úhradu níže uvedených nákladů:

- koupi stavebního pozemku
- projektovou dokumentaci
- statické či jiné odborné posudky
- inženýrskou činnost
- venkovní úpravy okolí stavby – chodníky, zpevněné plochy, konečné terénní úpravy
- koberce volně ložené
- samostatně stojící garáž
- vlastní vybavení bytu nebo rodinného domu – volně stojící nábytek (sedačky, stoly, křesla, postele, skříně...)
- nákup nebo zapůjčení nářadí v hodnotě nad 2 tis. Kč.

Zajištění úvěru:

Při výši úvěru nad 500 tis. Kč zajištění zástavním právem v prvním pořadí ve prospěch Fondu. Není-li možné zajistit pohledávku z úvěru v prvním pořadí ve prospěch Fondu, úvěr nebude poskytnut. Při výši úvěru do 500 tis. Kč je možné pohledávku zajistit ručitelským prohlášením – ručitelem.

Podmínky čerpání úvěru:

Čerpání úvěru musí být **zahájeno** nejpozději **do jednoho roku** od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru a ukončeno nejpozději do 3 let od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru. Úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně.

Před prvním čerpáním při zajištění pohledávky zástavním právem je nutné Fondu doložit:

- výpis z katastru nemovitostí, s vyznačením zástavního práva k zajištění pohledávek z úvěru v prvním pořadí ve prospěch Fondu,
- pojistnou smlouvu na skutečnou hodnotu a vinkulaci z pojistného plnění ze živelního pojištění nemovitosti, které zahrnuje pojištění povodně i záplavy, ve prospěch Fondu.

Před prvním čerpáním při zajištění pohledávky ručitelským prohlášením je nutné Fondu doložit:

- pojistnou smlouvu na skutečnou hodnotu a vinkulaci z pojistného plnění ze živelního pojištění nemovitosti, které zahrnuje pojištění povodně i záplavy, ve prospěch Fondu.

Úvěr na výstavbu lze čerpat jednorázově nebo postupně. Čerpání bude probíhat na základě předkládaných žádostí o čerpání úvěru na platném formuláři vyplněném příjemcem úvěru (dostupný na www.sfrb.cz), jejichž přílohou budou kopie daňových dokladů na práce a dodávky včetně soupisu provedených prací. V žádosti o čerpání úvěru bude uveden výčet všech výdajů, které požaduje příjemce za uplynulé období z úvěru uhradit. Součástí žádosti bude také fotodokumentace materiálu z předkládaných faktur a fotodokumentace stavu výstavby rodinného domu. Z každé předložené žádosti o čerpání bude poskytnut úvěr ve výši 80 % uznaných nákladů na výstavbu. Předložené daňové doklady musí být vystavené nejdříve po datu podání žádosti o úvěr, mohou být již příjemcem úvěru uhrazené, nesmí být zálohové, ani vystavené před vznikem oprávnění příjemce stavby k provádění výstavby podle platných stavebních předpisů. Před dalším čerpáním příjemce doloží potvrzení o úhradě neuhrazených daňových dokladů, předložených v předcházející žádosti o čerpání úvěru. Minimální výše daňového dokladu je 5 tis. Kč a minimální požadavek na výši čerpání je 50 tis. Kč, vždy pouze jednou za měsíc. Závěrečný požadavek na čerpání nemusí dosahovat výše 50 tis. Kč.

Fond převede prostředky úvěru vždy nejpozději do 15 pracovních dnů po předložení úplné a řádně vyplněné žádosti o čerpání úvěru a dalších požadovaných dokladů Fondu. Pokud nastane požadovaný termín čerpání dříve, než je uvedeno v předchozí větě, budeme se snažit klientovi vyhovět. Mimořádně však může nastat situace, že nebudeme z personálních nebo technických důvodů dřívější termín čerpání schopni splnit, vyhrazujeme si proto nejzazší termín čerpání úvěru na 15. pracovní den od podání žádosti. V případě chybného vyplnění žádosti o čerpání úvěru není Fond povinen čerpání uskutečnit. V tomto případě vyzve příjemce k předložení opravené žádosti o čerpání. Čerpání úvěru může Fond pozastavit, je-li příjemce v prodlení se splacením jakéhokoliv peněžitého závazku vůči Fondu.

Výše úvěru:

Výše úvěru bude maximálně ve výši 80 % skutečných nákladů na výstavbu, maximálně však 2 mil. Kč.

2. Koupě

Vymezení účelu použití úvěru:

Vymezení účelu úvěru je definováno smlouvou o smlouvě budoucí kupní nebo kupní smlouvou.

Zajištění úvěru:

Zajištění zástavním právem v prvním pořadí ve prospěch Fondu při výši úvěru nad 500 tis. Kč. Není-li možné zajistit pohledávku z úvěru v prvním pořadí ve prospěch Fondu, úvěr nebude poskytnut. Při výši úvěru do 500 tis. je možné pohledávku zajistit ručitelským prohlášením – ručitelem.

Podmínky čerpání úvěru:

Čerpání úvěru musí být zahájeno do 1 roku od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru.

Před prvním čerpáním při zajištění pohledávky zástavním právem je nutné Fondu doložit:

- výpis z katastru nemovitostí, s vyznačením zástavního práva k zajištění pohledávek z úvěru v prvním pořadí ve prospěch Fondu,
- pojistnou smlouvu na skutečnou hodnotu a vinkulaci z pojistného plnění ze živelního pojištění nemovitosti, které zahrnuje pojištění povodně i záplavy, ve prospěch Fondu.

Splnění doložení výpisu z katastru nemovitostí, s vyznačením zástavního práva k zajištění pohledávek z úvěru v prvním pořadí ve prospěch Fondu se nevyžaduje, je-li nemovitost zatížena zástavou prodávajících. V takovém případě Fond, na základě rozhodnutí vedení Fondu do doby uvolnění zástavy, může umožnit zajištění úvěru 1 nebo 2 ručitelskými prohlášeními – ručiteli. Jakmile bude zástavní právo prodávajících uvolněno a bude vyznačeno zástavní právo ve prospěch Fondu v prvním pořadí, je nutné doložit:

- výpis z katastru nemovitostí, s vyznačením zástavního práva k zajištění pohledávek z úvěru v prvním pořadí ve prospěch Fondu.

Před prvním čerpáním při zajištění pohledávky ručitelským prohlášením je nutné Fondu doložit:

- pojistnou smlouvu na skutečnou hodnotu a vinkulaci z pojistného plnění ze živelního pojištění nemovitosti, které zahrnuje pojištění povodně i záplavy, ve prospěch Fondu.
- před prvním čerpáním úvěru, případně v průběhu čerpání úvěru, je nutné doložit úvěrovou smlouvu s jinou osobou, pokud byl úvěr sjednán.

Úvěr na pořízení obydlí koupí lze čerpat jednorázově dle podmínek sjednaných v kupní smlouvě nebo smlouvě budoucí kupní na základě vyplněného formuláře - žádost o čerpání úvěru. Fond převede prostředky úvěru nejpozději do 10 pracovních dnů od podání řádně vyplněné žádosti o čerpání úvěru Fondu. Pokud nastane požadovaný termín čerpání dříve, než je uvedeno v předchozí větě, budeme se snažit klientovi

vyhovět. Mimořádně však může nastat situace, že nebudeme z personálních nebo technických důvodů dřívější termín čerpání schopni splnit, vyhradzujeme si proto nejzazší termín čerpání úvěru na 10. pracovní den od podání žádosti. V případě chybného vyplnění žádosti o čerpání úvěru není Fond povinen čerpání uskutečnit. V tomto případě vyzve příjemce k předložení opravené žádosti o čerpání.

Výše úvěru:

Nejvýše 2 mil. Kč na pořízení obydlí koupí rodinného domu, nejvýše však 80 % ceny sjednané nebo ceny zjištěné podle zákona o oceňování majetku, je-li nižší než cena sjednaná, a to včetně ceny pozemku.

Nejvýše 1,2 mil. Kč na pořízení obydlí koupí bytu, nejvýše však 80 % ceny sjednané nebo ceny zjištěné podle zákona o oceňování majetku, je-li nižší než cena sjednaná.

Fond na žádost příjemce (dostupná na www.sfrb.cz) sníží za každé živě narozené nebo osvojené dítě, pokud k narození nebo osvojení dojde v době od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru do ukončení jeho splácení, nesplacený zůstatek jistiny úvěru o částku 30 000 Kč, nejvýše však do výše nesplacené jistiny ke dni podání této žádosti.

Ing. Hana Pejpalová
ředitelka Fondu